

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4191)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 807

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 33 BIS AC

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« II. – Le II de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

« 1° Le premier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Par dérogation à l'article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privés doivent respectivement être au moins égal à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Les caractéristiques de décence du local privé loué sont appréciées en prenant en compte l'ensemble des éléments et pièces du logement. » ;

« 2° Le dernier alinéa est supprimé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'amendement a pour objet de modifier le statut de la colocation à baux multiples introduit à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et urbanisme rénové.

Cet article prévoit d'une part que la colocation à baux multiples constitue une division du logement tenue au respect de l'article L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation et d'autre part qu'un décret en Conseil d'Etat adaptera les règles de décence aux spécificités de la colocation.

Or, il existe une incompatibilité entre l'article L.111-6-1 du CCH qui prévoit que sont interdites les divisions d'immeuble qui auraient pour conséquence de mettre à disposition des locaux d'une

superficie et d'une surface inférieure à 14 m² et à 33 m³, les pièces communes mises à disposition de ces locaux n'étant pas comprises dans le calcul de cette surface ou superficie, et le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Ce dernier définit les critères minimaux de décence à respecter lors de la location d'un logement, notamment une surface et un volume habitable minimale de 9 m² et 20 m³ d'une des pièces principales du logement loué.

Cette incompatibilité a pour conséquence de faire appliquer des règles de surfaces et de volumes plus strictes pour les colocations à baux multiples alors que ce n'est pas le cas pour le reste des baux locatifs.

Aussi, afin de ne pas décourager la colocation à baux multiples, il convient de prévoir dans la loi que ce sont la surface et le volume habitable minimal prévu dans les critères de décence des locaux d'habitation qui prévalent dans ces baux spécifiques comme dans l'ensemble des baux locatifs.

Par ailleurs, cet amendement adapte les caractéristiques de la décence par la prise en compte de l'ensemble du logement et non de la seule partie du logement dont le colocataire à la jouissance exclusive. Il n'est donc plus nécessaire d'avoir recours à un décret en Conseil d'Etat.